

# Alles Schlechte nachträglich

Bauvorhaben sind eine harte Probe für Auftraggeber und Unternehmen. Zu unterschiedlich sind die Motive der Beteiligten, zu langwierig die Projekte. Ein exklusives Ranking zeigt, welche Baurechtsanwälte Nerven und Geldbeutel schonen.

TEXT CLAUDIA TÖDTMANN



chentlich in den Norden gereist ist, voller Grausen an den Fall zurück: Sah das Ganze zu Beginn noch überschaubar aus, so explodierte am Ende die Auftragssumme von 20 auf 30 Millionen Euro. Der Bau dauerte ein Jahr länger als geplant. Immer wieder musste Freund mit Bauunternehmern, Architekten, Handwerkern und Behörden über 200 Nachträge verhandeln.

Eine der Ursachen: Der verantwortliche Generalunternehmer hatte sehr knapp kalkuliert, wohl weil er Lücken in der Ausschreibung erkannt hatte. So bekam er als günstigster Anbieter erst mal den Zuschlag – und konnte dann einen Nachtrag nach dem anderen stellen, um doch noch auf seine Kosten zu kommen, berichtet Freund. Vor Gericht landen solche Fehlplanungen nur selten, zu groß ist die Verhandlungsmacht des Generalunternehmers: Bekommt er nicht sein Geld, geht auch der Bau nicht weiter, und die Verluste werden immer größer.

„Alle haben wahnsinnige Angst vor Nachträgen“, resümiert Freund. Und deshalb sind auch alle darauf angewiesen, schon frühzeitig gute Baurechtsanwälte an ihrer Seite zu wissen. Denn solche Nachträge, die später Zeitrahmen und Kosten sprengen, lassen sich nur an einer Stelle wirklich effektiv unterbinden: bei der Gestaltung der Ausschreibung. Welche Anwälte im Land in dieser Disziplin das größte Renommee genießen, das zeigt das exklusive Ranking, welches das Handelsblatt Research Institute im Auftrag der WirtschaftsWoche erstellt hat (siehe Tabelle).

## Baurisiko Artenschutz

Die Nachträge können aus verschiedensten Anlässen zustande kommen, nicht alle lassen sich im Vorfeld vermeiden. Mal ist die Planungszeit vor der Ausschreibung zu kurz bemessen für gründliche Arbeit, mal planen Bauherren selbst plötzlich um. Mal machen Behörden überraschende Vorgaben oder fordern besondere Sicherheitsmaßnahmen ein, mal streiten sich Architekten mit eigenwilligen Bauherren. Oder es ändern sich einfach während der Bauzeit gesetzliche Vorschriften oder andere Regeln. Unübersichtlich ist das Baurecht mit seinen 20 000 Vorschriften in Landesbauordnungen

ohnehin. Hinzu kommen kommunale Regeln, Bebauungspläne einzelner Stadtviertel und Spezialvorschriften für Bauten wie Kliniken oder Schulen. „Die jüngsten Reformen 2018“, so urteilt der Anwalt Ralf Leinemann von Leinemann & Partner, „haben das Baurecht sogar noch weiter verkompliziert.“

Allein der Artenschutz hält Dutzende fundamentale Baurisiken parat. Bei Altbausanierungen etwa müssen die Dacharbeiten zwischen März und August ganz unterbleiben, ebenso wie das Fällen von Bäumen von März bis Oktober. Denn dann brüten Spatzen, Mauersegler und Mehlschwalben. Und wer die brütenden Vögel stört, macht sich strafbar, riskiert Bußen und Baustopps der Behörden. Gefürchtet sind vor allem plötzliche Baustopps, wenn seltene Tierarten entdeckt werden. Sie können Bauprojekte ganz scheitern lassen. Diesen Albtraum erlebt gerade in Stuttgart-Feuerbach eine Bauherrin, die einen Bungalow abreißen und stattdessen sechs Eigentumswohnungen bauen wollte. Das Bauamt überraschte sie mit einem Sachverständigengutachten, das auf ihrem Grundstück streng geschützte Mauereidech-

sen lebten. Nach eineinhalb Jahren Diskussion ruht der Bau noch immer, man wartet auf das nächste Gutachten.

Hat solch ein Streit um Gutachten erst mal begonnen, sind die Kosten meist kaum noch zu bremsen. Im Schnitt, so Anwalt Leinemann, brauche ein Sachverständiger für ein Gutachten neun bis zwölf Monate. Der Gang vors Gericht, so rät Anwalt Freund, lohnt sich dennoch erst ab einem Streitwert von 50 000 Euro.

Zwar macht es sich bezahlt, bei der Auswahl des Baurechtsexperten sorgsam zu sein, vollkommen vor Ungemach schützt aber auch das nicht. Denn kein Projekt lässt sich im Detail vorhersehen. Nicht nur, dass sich Böden als verseucht entpuppen oder Bodendenkmale unter alten Schuppen schlummern können. „Hierzulande hat sich die Unart eingebürgert, dass auch nach der erteilten Baugenehmigung von den Behörden immer neue Vorgaben drohen“, sagt Leinemann. Vor allem die immer strengeren Brandschutzregeln erweisen sich als unvorhersehbar. „Plätzen in eine Altbausanierung Behördenvorgaben für eine Feuerterre, Brandschutztüren oder eine Feuerwehr-Andockplattform auf dem Dach, wird die Renovierung schon mal um 100 000 Euro teurer“, so Freund. Nur solange kein Bauantrag gestellt wird, haben Häuser Bestandsschutz. Ist der erst mal perdu, können Kommunen neue Auflagen machen – und drohen auch schon mal mit Zwangsräumungen.

## Verzögerung durch Eitelkeit

Und selbst wo alle Vorschriften eingehalten werden und unschöne Zufälle ausbleiben, bleibt das vielleicht am schwierigsten zu kalkulierende Risiko: der Mensch. Anwalt Freund betreut derzeit den Bau einer Schule, deren Architekt partout nicht von feststehenden Lamellen als Sonnenschutz an den Fenstern abrücken will. Obwohl ihm der Bauherr schon mit Gutachten die Spezialvorschriften für Schulen erklären lässt: Die feststehenden Lamellen sind zwar sehr stabil, sie sind in Klassenräumen aber unzulässig, da die entstehenden Schlagschatten Schüler und Lehrer behindern. Dass der Fehler tatsächlich beim Architekten liegen könne, so berichtet Freund, „kommt ihm gar nicht in den Sinn, und umplanen will er schon aus Eitelkeit nicht“. Seit zwei Monaten wird hin- und hergeschrieben. Dabei hat der Bau noch nicht einmal begonnen, ohne Entwurf des Architekten kann die vorgeschriebene europaweite Ausschreibung nicht beginnen.

„Immerhin an diesem Punkt aber gibt es Hoffnung“, so die Baurechtsprofessorin Antje Boldt von der Kanzlei Sibeth: Die Bundesregierung hat sie und zwei andere Experten beauftragt, alternative Vertragsmodelle für eine integrative Vertragsabwicklung zu entwerfen, bei der sich vor Beginn eines Bauprojekts alle Beteiligten zusammensetzen. Alle sollen dasselbe Ziel haben, damit nicht jeder seine eigenen Motive verfolgt. Ihre Lösung: Das Honorar des Bauunternehmers soll als Umsatzgarantie feststehen, Mehrkosten für Nachträge kommen aus seinem Gewinntopf. Das könnte die Nachträge sprunghaft senken. Noch in diesem Frühjahr will das Bundesbauministerium das Projekt der Öffentlichkeit präsentieren. Das Ende aller Baustreitigkeiten, so viel ist heute schon klar, ist dies sicher nicht. ■

## DIE RENOMMIERTESTEN KANZLEIEN FÜR BAURECHT

Top-Kanzlei/besonders empfohlene Anwälte

**Arnecke Sibeth Dabelstein/Antje Boldt, Thomas Krall**

**CBH/Markus Vogelheim**

**CMS Hasche Sigle/Andreas Roquette**

**Franz + Partner/Birgit Franz**

**GSK Stockmann/Oliver Moufang**

**GvW Graf von Westphalen/Robert Theissen**

**Hecker Werner Himmelreich/Ulrich Werner**

**Heinemann & Partner/Jörn Bröker**

**Heuking Kühn Lüer Wojtek/Armin Freiherr von Griebenbeck, Stephan Freund**

**HFK/Bernd Knipp, Ernst Wilhelm**

**Kapellmann und Partner/Klaus Eschenbruch, Heiko Fuchs, Werner Langen**

**Koebler Fuhrmann Locher Zahn Hüttinger/Wolfgang Koebler**

**Kraus, Sienz & Partner/Christian Sienz, Claus Schmitz**

**Kues & Partner/Mathias Preussner**

**Kunz/Stefanie Theis**

**Leinemann & Partner/Oliver Homann, Jarl-Hendrik Kues, Ralf Leinemann**

**Leupertz Baukonfliktmanagement/Stefan Leupertz**

**Loschelder/Jürgen Lauer**

**Luther/Christian Zanner**

**Lutz Abel/Wolfgang Abel, Rainer Kohlhammer**

**Muth & Partner/Christian Jutzi**

**Oppler Büchner/Sebastian Büchner, Peter Oppler**

**Pause Oberhauser Stretz/Iris Oberhauser**

**Redeker Sellner Dahs/Philipp Hummel, Burkhard Messerschmidt, Thomas Thierau**

**Rotthege Wassermann/Martin Ludgen**

**Schmidt-Morsbach & Partner/Michael Schmidt-Morsbach**

**Schulze-Hagen Horschitz Hauser/Alfons Schulze-Hagen**

**SMNG/Christian Niemöller**

**Wanderer und Partner/Petra Sterner**

**Zirngibl/Andreas Damm, Alexander Reimann**

Quelle: HRI/WirtschaftsWoche 2019/20

**Das große Warten**  
Bei komplexen Bauprojekten sorgen schon kleine Probleme oft für langen Stillstand

**E**s klang weder nach einem unterhaltsamen noch nach einem besonders komplizierten Projekt: Auf einem Friedhof in Norddeutschland sollten eine neue Halle für Trauerzeremonien und zwei zusätzliche Öfen fürs Krematorium gebaut werden. Stephan Freund von der Düsseldorfer Kanzlei Heuking Kühn übernahm die baurechtliche Betreuung. Und denkt heute, nach zwei Jahren, in denen er zweimal wö-

## Methode

Für die Listen der Top-Kanzleien und Anwälte für Baurecht befragte das Handelsblatt Research Institute (HRI) 830 Juristen aus 70 Kanzleien nach den renommiertesten Kollegen. Die daraus entstandene Liste wurde einer Expertenjury vorgelegt, die für den Bereich Baurecht 30 Kanzleien mit 43 besonders empfohlenen Anwälten herausfilterte. Die Juroren waren Mathias Düsterdick (Gerch Group), Stefan Gerlach (PORR), Carlo Ottaviano (Hochtief) und Professor Achim Schunder (Verlag C. H. Beck).

WirtschaftsWoche

**TOP Anwalt**

Baurecht  
2020  
In Kooperation mit:  
Handelsblatt Research Institute  
Ausgabe 6/2020

WirtschaftsWoche

**TOP Kanzlei**

Baurecht  
2020  
In Kooperation mit:  
Handelsblatt Research Institute  
Ausgabe 6/2020